



Concello de Vigo

**SUSANA GALLARDO FARIÑA, SECRETARIA XERAL ACCDTAL. DO PLENO DO CONCELLO DE VIGO,**

CERTIFICA: Que o Pleno do Concello, en sesión extraordinaria do día 8 de outubro de 2019, adoptou o seguinte acordo:

**UNICO.- APROBACIÓN INICIAL DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DO CONCELLO DE VIGO PARA A REORDENACIÓN DO ÁMBITO DO BARRIO DO CURA. EXPTE. 16980/411 (REXISTRO PLENO 2156/1101).**

ANTECEDENTES: Con data 27.08.2019, o Consello da Xerencia de Urbanismo ditaminou favorablemente o seguinte acordo,

“Antecedentes:

O día 23/08/2019 o Xerente da Xerencia Municipal de Urbanismo propón o seguinte acordo:

I. Con data do 23.05.2019 a arquitecta municipal adscrita ao servizo de barrios históricos conxuntamente co Xerente de urbanismo, subscribían informe con proposta de acordo para o seu ditame polo Consello da Xerencia e a súa posterior elevación aos efectos da aprobación inicial da presente M.P a Xunta de Goberno local e ao Pleno da Corporación, do que se transcriben a continuación, na súa totalidade os seus Antecedentes e a súa fundamentación xurídica,

“ (...) O planeamento vixente na actualidade no Concello de Vigo é o Plan xeral de ordenación urbana de Vigo, PXOU-93 nomeado “Expediente de subsanación de deficiencias na adaptación do PXOU de Vigo de 1988 á LASGA (Lei 11/85, de 22 de agosto de adaptación do solo a Galicia), aprobado definitivamente por acordo do Consello da Xunta de Galicia do 29.04.1993, coas súas modificacións puntuais, e cuxa aprobación definitiva foi publicada no DOG núm 87 o día 10/05/1993 e a súa normativa foi publicada no B.O.P núm. 133, o 14 de xullo de 1993; O vixente PXOU/93 clasifica o solo do ámbito da MP como solo urbano, incluído na delimitación da área remitida ao Plan Especial de reforma interior PERI 1-11 Casco Vello ao que remite a súa ordenación pormenorizada. A correspondente ficha non establece outra ordenación que a referida aos obxectivos do PERI consistentes na protección e reforma interior do ámbito delimitado, remitíndose, en todo caso, ao PERI aprobado definitivamente o 04.11.1991.

O PERI Casco Vello foi obxecto de revisión mediante a elaboración do Plan especial de Protección e Reforma Interior do Casco Vello de Vigo- PEPRI Casco Vello de Vigo- (Exp. 7888/411), aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de Vigo con data do 12.04.2007; DOG nº 108, do 06.06.2007; BOP nº 96, do 18.05.2007). A súa normativa foi integramente publicada no BOP nº 96, do 18.05.2007; cuxa ordenación comprende o ámbito delimitado para este Plan especial no Plan xeral de 1993, no que estaba incluído o ámbito do Barrio do Cura.

O PXOM 2008 foi anulado en virtude de sentenza do Tribunal Supremo de 12 de novembro de 2015 e, como consecuencia desta anulación, o “PERI Barrio do Cura” tamén foi anulado. En efecto, contra a aprobación definitiva do PERI interpuxérase un recurso contencioso-administrativo no que se cuestionaba a condición do solo urbano non consolidado dunha das parcelas incluídas no ámbito, pero a previa anulación do PXOM 2008, do que o PERI era desenvolvemento, determinou, sen entrar xa na cuestión obxecto do recurso, a anulación do PERI pola sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia de 28 de xaneiro de 2016 (PO nº 4293/2014).



Copia do documento - Concello de Vigo	Data impresión: 28/10/2019 14:33	Páxina 1 de 31
EXPEDIENTE 16980_411	CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1	
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <a href="http://www.vigo.org/csv">http://www.vigo.org/csv</a>		

Previa a oportuna tramitación, con data do 13.07.2018 a representación da entidade “BARRIO DO CURA DESAROLLO SLU” achegaba a través da sede electrónica do Concello de Vigo, co Cod. Sol.: W288946-6321 documentación consistente en: Proposta do Convenio do Barrio do Cura, Borrador da Modificación Puntual do PXOU/93 para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura e Borrador do Documento Inicial Estratéxico desta Modificación puntual, documentación toda ela subscrita por un equipo multidisciplinar e datada en xullo de 2018, solicitando a súa remisión ao órgano ambiental da Xunta de Galicia para o seu sometemento ao trámite de avaliación ambiental estratéxica; Por mor do seu elevado tamaño a dita documentación foi presentada na mesma data no Rexistro xeral desta XMU.

Con data 17.07.2018 a arquitecta municipal de Barrios Históricos emite informe favorable á documentación presentada,- Borrador e DAE- , concluíndo a súa remisión ao órgano ambiental da Xunta de Galicia, para o seu sometemento a avaliación ambiental estratéxica simplificada.

O 19.07.2018 a Vicepresidencia da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo, ditou Resolución cuxa parte dispositiva reza como segue, “(...)solicitar o inicio da avaliación estratéxica simplificada ao órgano ambiental competente da Xunta de Galicia, da Modificación puntual do PXOU/93 do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura, de conformidade co previsto no artigo 60 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia e consonte ao disposto no Capítulo I do Título II, Sección 2ª da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.(...)”.

En cumprimento da mesma, mediante oficio da Vicepresidenta da XMU do 23.07.2017 déuselle traslado ao órgano ambiental da Xunta de Galicia- isto é a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático- da documentación referida no parágrafo anterior, solicitando o inicio da AAE simplificada da presente MP do PXOU/93 no ámbito do Barrio do Cura.

Elevado o expediente á Secretaria Xeral do Concello de Vigo con data do 11.09.2018 o Secretario xeral do Pleno e desta XMU emite informe favorable no que respecta ao Convenio achegado referente á presente M.P (Exp. 1053/400), a cuxo íntegro contido nos remitimos, e que serviu de base ao acordo adoptado pola Xunta de goberno local con data do 20.09.2018, no que se dispuxo iniciar a tramitación, de conformidade co disposto nos artigos 2 e 165 da LSG, da proposta de convenio urbanístico de planeamento presentada pola mercantil PROYECTO BARRIO DO CURA, SLU, na súa condición de propietaria maioritaria do ámbito da MP, para a inclusión no Plan xeral de ordenación urbana de Vigo de 1993 das determinacións necesarias para o restablecemento da ordenación urbanística do “Barrio do Cura” contidas nas previsións do PERI de 2014.

Neste estado da tramitación, con data do 13.11.2018 tiña entrada no Rexistro xeral desta Xerencia municipal de urbanismo, baixo o doc. núm. 180181442, un oficio do Subdirector xeral de Avaliación Ambiental dando traslado a esta administración da Resolución do 31.10.2018 da Directora Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático pola que se formula o informe ambiental estratéxico da presente M.P, pola que se dispuxo non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a Modificación puntual do Plan xeral de ordenación urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura, ao considerar que non se producirán efectos significativos no ambiente. Non en tanto para favorecer a integración paisaxística da proposta e a preservación do patrimonio cultural, integráranse no planeamento as medidas recollidas nos informes de consultas dos organismos sectoriais competentes ; No DOG núm. 225 do 26 de novembro de 2018 foi publicado o amentado Informe ambiental estratéxico que se incorpora e forma parte do presente expediente.

En atención ás determinacións contidas no devandito Informe ambiental estratéxico, mediante oficio do Xerente de urbanismo do 19.11.2018 (núm. de saída 55178-2018) remitíasele ao equipo redactor o referido informe ambiental estratéxico e unha copia dos informes técnicos municipais emitidos ata dita data ao presente expediente, aos efectos da achega da documentación completa para a aprobación inicial ; En cumprimento do mesmo con data do 29.03.2019 a entidade “Barrio do Cura desarrollo S.L.U” presentaba no Rexistro electrónico do Concello de Vigo, co código de solicitude COD.SOL.: W333931-4086 documentación completa da M.P do Plan Xeral de ordenación urbana do ámbito do Barrio do Cura, asinada dixitalmente con firma válida polo Director do equipo redactor don Alfonso Carlos Penela Fernández con data do 27.03.2019, co obxecto de que se proceda a súa aprobación inicial.

Examinada a documentación remitida, con data do 09.04.2019 a arquitecta municipal xefa de barrios históricos



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 2 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

emite informe favorable no que respecta a documentación presentada e a calidade técnica da ordenación proxectada,co contido que se extracta a continuación,

“(…)ANTECEDENTES

- El Plan General de 1988 incluye el Barrio del Cura en el ámbito del Plan Especial del Casco Vello, para ser posteriormente excluido de dicho Plan Especial por el Plan General de 1990, que propugnaba su desenvolvimiento autónomo. El Plan General de 1993, vuelve a integrarlo en el ámbito del PERI Casco Vello ya que fuera aprobado en febrero de 1991 sin una ordenación para el Barrio del cura.

- El PERI Casco Vello fue objeto de revisión mediante la elaboración de un Plan Especial de Protección y Reforma interior ( PEPRI Casco Vello) que fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Concello de Vigo de fecha 14/04/2007 en el que estaba incluido el “ Barrio del Cura”.

- El PEPRI Casco Vello ordeno el “ Barrio del Cura” delimitando en su interior un área de reparto ( Suelo urbano no consolidado) denominado AR-1 dividida para su ejecución en tres polígonos, y el resto del Barrio, al frente de las calles Santa Marta, Llorente y Pi Margall- Paseo de Alfonso, se ordenaba como suelo urbano consolidado, en el que se incluía el área de Convenio el Asilo.

- Durante la exposición pública del Plan General de 2008, tras su aprobación inicial las sociedades VALERY KARPIN S.L. y VALERY KARPIN& ASOCIADOS INMOBILIARIOS S.L. presentan una alegación en la que proponen para el “ Barrio do Cura” una ordenación alternativa a la que contenía el PEPRI Casco Vello. Esta propuesta suponía la segregación del “ Barrio do Cura” del PEPRI Casco Vello y la delimitación de un nuevo ámbito en suelo urbano no consolidado.

- Para compensar el exceso de cargas, preveíase también un incremento de aprovechamientos urbanísticos respecto de los previstos en el PEPRI.

- El Plan General de 2008 ordena el “ Barrio del Cura” como una área de suelo urbano no consolidado, conformando una única área de reparto con la denominación “ A.4.01 Barrio do cura”, con una superficie de 23.564 m<sup>2</sup> coincidente con la propuesta en la alegación, si bien, la ordenación detallada no se llega a incorporar en el Plan General.

- La propiedad acometió o desenvolvimiento del PXOM de 2008 para el área del “ Barrio do Cura” a través de la formulación del Plan Especial de reforma interior previsto. El Plan Especial de Reforma Interior del ámbito “ APR A-4-01 BARRIO DO CURA, se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno del Concello de Vigo de 2/06/2014.

- El PXOM 2008 fue anulado en virtud de sentencia del Tribunal Supremo de 12/11/2015 y como consecuencia de esta anulación , El “ PERI BARRIO DEL CURA” también fue anulado. Contra la aprobación definitiva del PEPRI se interpusiera un recurso contencioso- administrativo en el que se cuestionaba la condición de suelo urbano no consolidado de una de las parcelas incluidas en el ámbito, pero la previa anulación del PXOM 2008, del que el PEPRI era desenvolvimiento determinado, sin entrar en la cuestión objeto de recurso, la anulación del PEPRI por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia del 28/01/2016

Con fecha 13/07/2018, D. David Venroso Rañón en representación de la entidad “ BARRIO DO CURA DESARROLLO S.L.U” presenta la Documentación de la Modificación puntual del “ Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do cura”correspondiente a la fase de tramitación Ambiental de dicha Modificación.

Con fecha 31 de octubre de 2018 la directora xeral de Calidade Ambiental resuelve: “ De conformidade coa proposta anterior, resolvo: Non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a Modificación puntual do Plan Xeral de ordenación urbana do Concello de Vigo para reordenación do ámbito do barrio do Cura”

PROPUESTA: “Tendo en conta o indicado nos apartados anteriores, e a análise realizada segundo os criterios do Anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, propoño non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a Modificación puntual do Plan Xeral de ordenación urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura, ao considerar que non se producirán efectos significativos no ambiente. No en tanto, para favorecer a



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 3 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

integración paisaxística da proposta e a preservación do patrimonio cultural, integraranse no planeamento as medidas recollidas nos informes de consultas dos organismos sectoriais competentes”

### **INFORME:**

Con fecha 29/03/2019, “ BARRIO DO CURA DESARROLLO , S.L.U” , presenta la Documentación de la “ Modificación puntual del Plan Xeral de Ordenación urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do cura”, correspondiente a la fase de tramitación de Aprobación inicial

#### **1- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION\_ OBJETIVOS\_ INTERES PUBLICO**

La presente Modificación puntual persigue recuperar la ordenación urbanística del Barrio del Cura que el PXOM DE 2008 y el Plan Especial de Reforma interior del “ APR A-4-01 Barrio do Cura” establecía para esta pieza de la ciudad y con la recuperación de esta ordenación urbanística, la obtención de las dotaciones públicas y la implantación de los usos previstos y la renovación urbana y la regeneración del “ Barrio del Cura”. Las razones de interés público que determinaban aquella ordenación urbanística ( PXOM 2008 e PERI 2014) son las mismas que ahora se persiguen en esta Modificación Puntual.

La principal razón de interés público, de acuerdo con la Documentación presentada, que justifica la modificación puntual es la necesidad de hacer frente al proceso de deterioro y degradación del “ Barrio del cura” que debido a su avanzado estado, no permite esperar el tiempo de elaboración y tramitación que requiere la aprobación y entrada en vigor de un nuevo instrumento de planeamiento general que sustituya el anulado PXOM 08.

Los equipamientos que con la ordenación propuesta se pretenden obtener son:

- Espacios libres- tanto los de uso y titularidad pública como los correspondientes a cesiones de uso público de superficie, que actuarán como elementos de cosido y articulación de las tramas urbanas existentes, conectando desde el Berbes hasta el Paseo de Alfonso XII mediante elevadores y una sucesión de espacios de uso público.

- Dotación de infraestructuras- Apoyándose en la nueva trama urbana de vacíos, en los viales existentes y el nuevo viario formulado, se pretende dotar al ámbito de unas infraestructuras adecuadas y acordes con las demandas existentes.

- Conexión Casco Vello- Torrecedeira- El nuevo vial que se propone resolverá una necesidad histórica de conexión entre la c/ C. de Torrecedeira y el Casco Vello y Paseo de Alfonso XII.

- Dotación de aparcamientos públicos

La Leí 2/2016, de 10 de febrero, de Suelo de Galicia, en el art.83. Modificación de instrumentos de Planeamiento urbanístico, dice en su punto 1: “ Cualquier modificación de planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas”

Esta ordenación que contempla la actualización de las infraestructuras existentes y la inversión en nuevas dotaciones y equipamientos transformará completamente el “ Barrio do cura” y creará nuevos espacios atractivos para la ciudadanía.

La Modificación puntual tiene los siguientes objetivos que justifican asimismo el interés público de dicha modificación:

- Completar la trama urbana rematando las partes inacabadas del tejido creado en los años 60 procurando una integración armónica con la estructura de la ciudad histórica que garantice el respeto de sus valores paisajísticos.

- Resolver la articulación y conexión del Casco Vello con la c/ Torrecedeira.

- Posibilitar la mejora de la comunicación y la movilidad transversal de esta parte de la ciudad, y sobre todo entre el eje Paseo de Alfonso XII- Pi y Margall y las zonas mas bajas del contorno de la actuación, prevellendo a tal objeto:

\* La conexión peatonal entre el Paseo de Alfonso XII y la zona de Ribera así como entre las c/ Santa Marta y Poboadores facilitando la movilidad vertical con la ayuda de medios mecánicos.



\* La mejora de la movilidad rodada con la ampliación del viario de conexión entre el eje Paseo de Alfonso XII- Pi y Margall y C/ C. de Torrecedeira( c/ Llorente y Sta Marta).

- Conformar un nuevo espacio urbano de centralidad ordenado alrededor del espacio público.

- Dotar al “Barrio do Cura” y a esta zona del centro de la ciudad de zonas verdes, espacios de relación y equipamientos.

- Incrementar la dotación en esta zona de plazas públicas de aparcamiento, necesarias además para dar servicio a los residentes del casco vello.

## 2- CATEGORIZACION DEL SUELO URBANO

El art 17 de la LSG reformula la categoría de suelo urbano no consolidado, procurando además su conciliación con el marco de la legislación básica estatal recogido en el nuevo texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana ( TRLSRU) estableciendo a tal efecto:

“Os pláns xerais diferenciarán no solo urbano as seguintes categorías sen prexuízo do disposto para os plans especiais no artigo 71.2:

a) Solo urbano consolidado, integrado polos terreos que reúnan a condición de soar ou que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico. Poidan adquirir a dita condición mediante obras accesorias e de escasa entidad que poidan executarse simultaneamente coas de edificación.

b) Solo urbano non consolidado, integrado pola restante superficie de solo urbano e, en todo caso, polos terreos que reúnan algunha das seguintes condicións:

1- Terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización.

2- Terreos nos que sexan necesarios procesos de reforma interior ou renovación urbana.

3- Terreos nos que se desenvolvan actuacións de dotación, entendendo como tales aquelas nas que sexa necesario incrementar as dotacións públicas para reaxustar a súa proporción coa maior edificabilidade e cos novos usos asignados na ordenación urbanística, sen requirir a reforma ou renovación da urbanización.

Entendese que ese aumento da edificabilidade ou cambio de uso requirirá o incremento das dotacións públicas cando comporte un aumento do aproveitamento superior ao 30% do existente”.

La Modificación Puntual reconoce el carácter de SUC de los terrenos que conforman los frentes ya consolidados por la edificación en las c/ Paseo de Alfonso XII, Pi y Margall, Llorente, Santa Marta y Torrecedeira, de acuerdo con el art 17-a de la LSG tienen esa consideración porque por su grado de urbanización efectiva, pueden adquirir dicha condición mediante obras accesorias de escasa entidad que pueden ejecutarse simultáneamente con la edificación.

A efectos de la comprobación de que los aprovechamientos reales que resultan de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento sobre los mismos no supongan un incremento de aprovechamiento superior al 30% del existente. Se considera de forma diferenciada el SUC correspondiente a las C/ Paseo de Alfonso XII, Pi y Margall, Llornte, Santa Marta, que conforman la manzana del Barrio del Cura, y el SUC que remata la manzana conformada por las C/ Torrecedeira y Gaiteiro Portela.

En el caso de la manzana del Barrio del Cura el incremento de la edificabilidad que la MP comporta en relación con la asignada con el PEPRI Casco Vello supone un incremento del 24% del aprovechamiento, existente, inferior al 30%. Por lo tanto no esta en un supuesto de actuación de dotación.

En el caso de la manzana de la c/ Torrecedeira y Gaiteiro Portela el incremento de la edificabilidad es de un 11%, inferior al 30%, por lo tanto tampoco se estaria en este caso en un supuesto de una actuación de dotación.

Por lo tanto, en los terrenos considerados por la presente MP como suelo urbano Consolidado concurren los supuestos de hecho legales para tal consideración de acuerdo con el art. 17 de la LSG y sobre los mismos se aplicara el régimen previsto para esta categoría de suelo urbano en la legislación



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 5 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

urbanística de aplicación.

El resto de suelo urbano del ámbito de la MP tendrá la consideración de no consolidado sometido a una actuación de reforma interior ( art 17.b.2- LSG) y conformará en su conjunto una unica area de reparto, denominada ARI-01 BARRIO DO CURA

#### **Cesiones en suelo urbano consolidado**

En suelo urbano consolidado se plantean las siguientes cesiones de suelo para dotaciones locales:

- zonas verdes y espacios libres- 72 m<sup>2</sup>
- Equipamientos- 751 m<sup>2</sup>
- Sup viario nueva creación/ ampliación existente- 931 m<sup>2</sup>
- Cesión de uso de superficie- 3.081 m<sup>2</sup>

### **3- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

#### **- Art 41 LSG- Limite de sustentabilidad**

La Modificación puntual establece una edificabilidad máxima para el ámbito de suelo urbano no consolidado de 16.855 m<sup>2</sup> de techo edificable por m<sup>2</sup> de suelo, no excediendo el limite establecido por la LSG.( 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

#### **- Art 42.2- Reservas de suelo para dotaciones**

a)-” Sistema de espazos libres públicos destinados a parque, xardíns, áreas de lecer, expansión e recreo da poboación: En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: 18 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables e como mínimo o 10 % da superficie total do ámbito”: La superficie de zonas verdes y espacios libres es de 3.513 m<sup>2</sup>, superficie mayor a la exigida, tanto en proporción a la superficie del ambito ( 1.239 m<sup>2</sup>) como en proporción a la edificabilidad ( 3.034 m<sup>2</sup>).

b)-” Sistema de equipamentos públicos destinados a prestación de servizos sanitarios, asistenciais, docentes, culturais, deportivos e outros que sexan necesarios: En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: 10 metros cadrados de solo por cada100 metros cadrados edificables”

La superficie destinada a equipamientos públicos ordenada por la MP en el ámbito de suelo urbano no consolidado es de 1700 m<sup>2</sup>, superior a la exigida ( 1.686 m<sup>2</sup>).

c)- “ Prazas de aparcadoiros de vehiculos: Unha praza de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como minimo, a cuarta parte debe ser de dominio público”. La ordenación establecida por la MP contempla la previsión de un aparcamiento público subterráneo bajo la zona verde con capacidad para 300 plazas, previsión que supera la exigencia de la LSG ( 42 plazas).

d)- “ Para arborados: En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: a plantación ou conservación dunha arbore por cada 100 metros cadrados edificables”Se prevé la plantación o conservación de un mínimo de 168 árboles de conformidad con lo exigido.

La Modificación Puntual prevé una reserva de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública del 16% de la edificabilidad residencial del ámbito de SUNC, superior a la exigencia legal ( 10%) establecida en el art 42.9 LSG y superior tambien al porcentaje de reserva de suelo para vivienda protegida correspondiente al año 2019 para el Concello de Vigo( 15,18 %).

De acuerdo con el apartado 2.4.3 de la Memoria:

“ Coa finalidade de que no conxunto do ámbito da MP se acada unha proporción de edificabilidade destinada a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública equivalente o 30% da edificabilidade residencial prevista, de conformidade co convenio urbanistico incorporado á presente Modificación Puntual, a propiedade asinante do mesmo destinará, da edificabilidade residencial que lle corresponda no solo urbano non consolidado, a porcentaxe precisa para que, sumada a edificabilidade destinada a vivenda protexida no SUNC, se poida alcanzar o 30% da edificabilidade residencial do ámbito. Este porcentaxe poderá localizarse indistintamente, en todo ou en parte, no solo urbano non consolidado ou no solo urbano consolidado, pero sempre dentro do ámbito do Barrio do Cura”



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 6 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

#### 4- TRAMITACION

La Lei 2/2016 do Solo de Galicia en el art 83 indica: “ A revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaráanse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación”.

De acordo con el art 60 de la lei 2/2016 do Solo de Galicia: “O Concello, logo do informe dos servizos técnico e xuridicos municipais sobre a conformidade do plan coa lexislación vixente, procederá á súa aprobación inicial e someterá o documento a información pública durante un prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia.”

- A documentación sometida a información pública abarcará todos os documentos integrantes do expediente tramitado, incluído un resumo executivo.
- O Concello trasladará esta documentación ao órgano competente en materia de urbanismo, o cal dará audiencia aos municipios limítrofes e solicitará os informes sectoriais autónomos preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo de tres meses, transcorrido este, entenderase emitidos con carácter favorable.
- Cumpridos os trámites anteriores, o órgano competente en materia de urbanismo remitirá ao Concello o seu resultado, e poderase continuar o procedemento.
- O Concello deberá solicitar, no momento en que corresponda, os demais informes sectoriais que resulten preceptivos de conformidade coa lexislación vixente.

#### 5- DOCUMENTACION

La Modificación Puntual, contiene, en lo que le resulta de aplicación en razón de su objeto y alcance, las determinaciones de carácter general propias del planeamiento General establecidas por el art 52 LSG y concordantes del RLS determinaciones que los art 53,54 y concordantes del RLS establecen como propias del planeamiento general en suelo urbano consolidado y no consolidado. Además toda vez que la MP incorpora ya la ordenación detallada del SUNC, incluye las determinaciones correspondientes a los planes especiales de reforma interior, de acuerdo con lo establecido en el art 72.2 LSG y 181.3 RLSG

Dichas determinaciones las desenvuelve la presente MP en los documentos que la integran, de conformidad con lo establecido en los art 131 y siguientes RLSG en lo que resultan de aplicación en razón del objeto y alcance de la MP, incluyendo la siguiente Documentación:

##### A. Memoria

- Memoria informativa
- Memoria descriptiva y justificativa.
- Anexos a la Memoria
  - A.1 Marco Normativo de referencia
  - A.2 Memoria justificativa de la adaptación al ambiente y protección del paisaje.
  - A.3- Informe justificativo del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.
  - A.4 Servicios urbanos e infraestructuras. Estimación de demandas
  - A.5- Memoria de impacto de genero.
  - A.6 Memoria de impacto normativo

##### B. Contenido substantivo de la Modificación puntual. Normativa

##### C. Estrategia de actuación, estudio económico financiero y memoria de sostenibilidad económica.

##### D. Cartografía

- Pl- Planos de Información



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 7 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

*PO- Planos de Ordenación.*

### **E. Catalogo**

### **F. Resumen ejecutivo de la MP**

### **G. Anexos**

*Anexo1- Informe Ambiental Estrategico*

*Anexo2. Relación de propietarios del ámbito*

*Anexo3- propuesta de Convenio urbanístico de planeamiento.*

*Anexo 4- Reportaje fotográfico.*

*Anexo 5- Patrimonio Cultural*

*Anexo6- Paisaje*

*Anexo 7- Zonificación acústica del ámbito de la M.P.*

*Anexo 8- Estudio de asolamiento.*

### **Integración de las determinaciones del IAE**

*En la propuesta de resolución elevada por el Servicio de Evaluación Ambiental de Planes y Programas como resultado del Análisis realizado según los criterios del Anexo V de la Lei 21/2013, se indica la necesidad de integrar en la Modificación del planeamiento las medidas recogidas en los informes de consultas de los organismos sectoriales competentes, a efectos de favorecer la integración paisajista de la propuesta y la preservación del patrimonio cultural. Los informes de Consultas referidos en la propuesta de resolución son los emitidos por los siguientes organismos sectoriales:*

*- Secretaria Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo*

*- Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.*

*- Instituto de Estudos do Territorio.*

*En el apartado 2.9 de la Memoria se reproducen las cuestiones formuladas en dichos informes, seguidas de la justificación de la forma en que las mismas se integran en el documento de la M.P.*

### **Determinaciones del PXOU que se modifican**

#### **1- Modificación de los planos de Ordenación del PXOU**

*- Se Modifican las hojas 15-24 y 16-24 del Plano de Clasificación y Calificación del suelo del PXOU, que se sustituyen respectivamente por los planos O-01 y O-02 de “ CLASIFICACION E CALIFICACION DO SOLO”.*

*- Se incorpora la serie de planos OD de “ ORDENACION DETALLADA DO AMBITO DO BARRIO DE CURA”*

#### **2- Modificación del apartado 3.4 “ Normas urbanísticas en solo urbano” de las normas urbanísticas del PXOU.**

*- Se incorpora un nuevo epigrafe 3.4.10 “ NORMAS PARTICULARES PARA O AMBITO DO BARRIO DO CURA”.*

#### **3- Modificación del Documento de “ FIGURAS DE PLANEAMIENTO SECUNDARIO NO NUCLEO CENTRAL” del PXOU**

*- Se modifica la Ficha del Area remitida al Plan Especial de Reforma interior correspondiente al PEPRI I-11 CASCO VELLO.*

*- Se incorpora una nueva Ficha correspondiente al ámbito de Suelo Urbano no Consolidado AR I-01 BARRIO DO CURA.*

#### **4- Modificación del Catalogo del PXOM**

*- Se modifica el Catalogo del PXOM con la incorporación de las fichas de los inmuebles y de los espacios públicos catalogados en el ámbito de la Modificación Puntual.*



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 8 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>



## 6- CALIDAD TECNICA DE LA ORDENACION

*El barrio del Cura es una pieza de especial singularidad en el centro urbano de Vigo que se situa entre el Casco Vello y las tramas propias de los crecimentos urbanos de los años sesente a setenta cara al suroeste. Constituye una unidad morfológica diferenciada que hoy en dia conforma un vacio urbano en acelerado proceso de degradación en el núcleo central de la ciudad; una pieza inacabada que supone una discontinuidad formal y funcional entre el tejido de la ciudad historica y los crecimentos de la segunda mitad del siglo pasado.*

*Con la ordenación diseñada en el Plan Especial de Reforma interior del ámbito “ APR- A-4-01 Barrio Cura” do PXOM de Vigo de 2008, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Concello de Vigo de 02.06.2014, se alcanza, una ordenación urbanística de consenso, que daba respuesta a las necesidades urbanísticas de este singular y complejo ámbito de la ciudad.*

*Este objetivo de restablecimiento de la ordenación urbanística del PEPRI es necesario abordarlo actuando sobre los instrumentos urbanísticos actualmente vigentes- PXOU 93 y PEPRI Casco Vello. A tal efecto cumple abordar la Modificación Puntual del PXOU 93 con la finalidad de incorporar las determinaciones urbanísticas necesarias para recuperar, sin mas variaciones en lo que se refiera a su ordenación que aquellas que resulten obligadas por el marco legal en vigor actualmente.*

*La recuperación de la ordenación prevista en el PERI del Barrio del Cura a través de la presente MP supone, la asunción de los criterios adoptados en el PERI respecto de la integración paisajistica, que constituye uno de los ejes esenciales de la ordenación propuesta.*

*Los volúmenes edificados se ordenan de modo que quede garantizada la conservación de las vistas desde el Paseo Alfonso XII, al que se le da continuidad en los nuevos espacios públicos que se pretende prolonguen el carácter de paseo/estancia-mirador sobre la Ria. A tal efecto, la altura máxima de las edificaciones situadas en las cotas bajas del ámbito ( SUNC) no superarán la cota del Paseo Alfonso XII ( cota 40,50) para así garantizar la no interferencia sobre las vistas desde el mirador ni desde la nueva plaza, procurando, ademas, el tratamiento de la cubierta de dichas edificaciones como una quinta fachada.*

*Por otra parte, la recuperación de la ordenación del PERI Barrio del Cura a través de la presente MP lleva a la asunción de los criterios establecidos ( también al respecto de integración paisajista) por la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural en sus Informes.(...)”.*

*Mediante dilixencia do xerente de urbanismo do 26.04.2019 remítese a intervención xeral o presente expediente aos efectos da emisión do correspondente informe de fiscalización, requirido pola normativa vixente, en relación co Documento incorporado ao expediente, nomeado documento Estratéxico de Actuación (DAE) – Estudo Económico-Financeiro – Memoria de Sostibilidade Económica, e que se correspóndese co documento con entrada no Rexistro electrónico baixo o número 190045338 (cod.sol. W333931-4086), apartado c).*

*Pola súa banda, e de conformidade co pautado nos artigos 54.1 b) do TRRL e 122.e)2º e 123.2 da LBRL a Secretaría xeral do Pleno e desta XMU subscribe e presta conformidade á presente proposta.*

### FUNDAMENTOS LEGAIS / VALORACIÓN XURÍDICA

#### I. Normativa examinada.

- *TRLS/2015 (RDLex. 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Solo e Rehabilitación urbana),*
- *LSG (L.2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia),*
- *RLSG (Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia),*
- *L. 21/2013, do 9 de decembro, de Avaliación ambiental,*
- *L. 5/2016, do 4 de maio, do Patrimonio cultural de Galicia,*



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 9 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

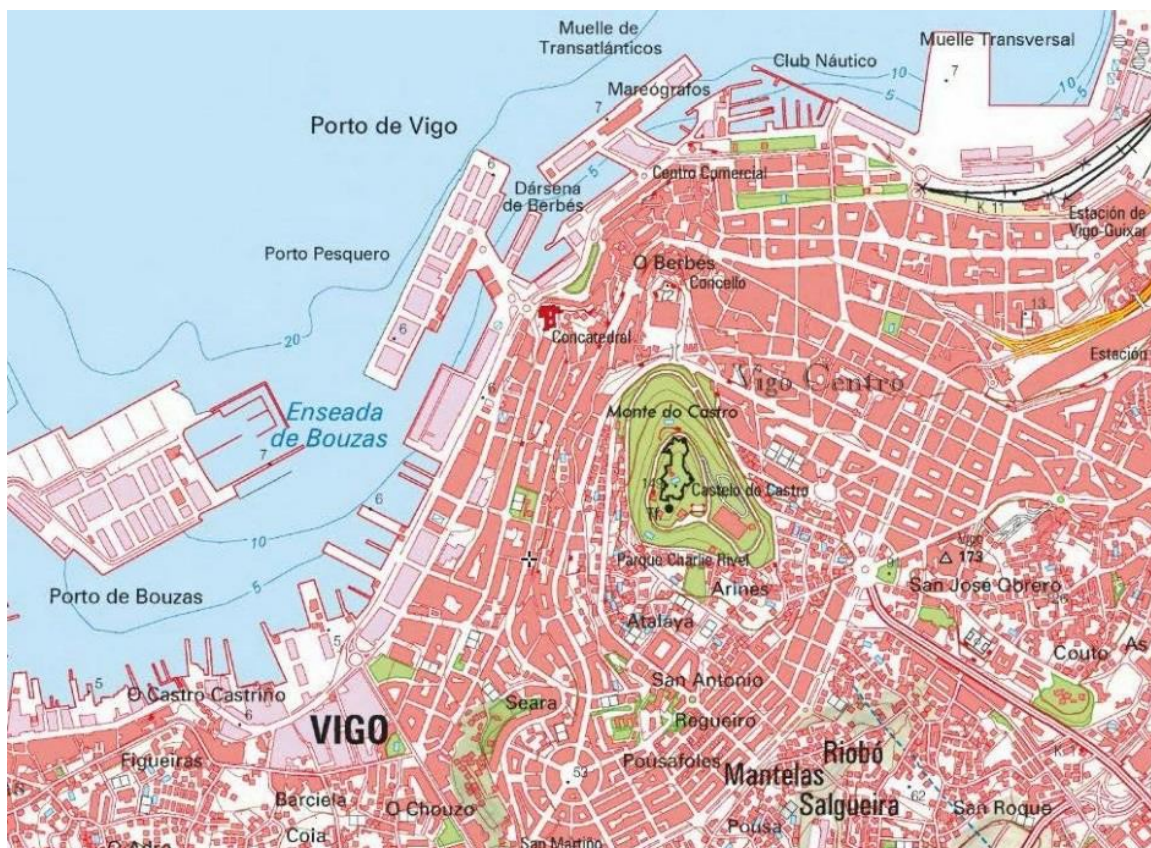
CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

- L.8/2012, do 29 de xuño, de Vivenda de Galicia,
- L.10/2014, do 3 de decembro, de Accesibilidade,
- D. 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia,
- LRBRL (L.7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime local),
- LPACAP (L.39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas),
- Estatutos da Xerencia Municipal de Urbanismo (A.D. Pleno 29.07.1996, BOP 04.09.1996; modificación: versión consolidada A.D. Pleno 20.10.2000, BOP 06.11.2000),
- PXOU-93. Expediente de subsanación de deficiencias na adaptación do PXOU de Vigo de 1988 á LASGA (Lei 11/85, de 22 de agosto de adaptación do solo a Galicia. A aprobación definitiva de dito PXOU 1993 foi publicada no DOG núm 87 o día 10/05/1993 e a súa normativa foi publicada no B.O.P 133, o 14 de xullo de 1993,
- PEPRI do Casco Vello de Vigo, aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de Vigo con data do 12.04.2007,DOG núm. 108 do 06.06.2007; BOP núm. 96 do 18.05.2007; A súa normativa foi integramente publicada no BOP núm. 96 do 18.05.2007.
- O resto de disposicións que poidan afectar,

## II. Ámbito, Obxecto e Alcance da Modificación puntual do PXOU para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura

O ámbito da presente MP localízase no núcleo urbano do Concello de Vigo, na parte inferior da ladeira NO do Monte do Castro, moi próximo a liña natural de costa, hoxe en día moi modificada polos sucesivos recheos realizados na franxa litoral sobre os que se asentan a Avda de Beiramar e as infraestruturas do porto pesqueiro.



O ámbito é coincidente co previsto no “PERI” do ámbito APR A-4-01 BARRIO DO CURA, previsto no PXOM de Vigo de 2008, e que fora aprobado definitivamente por acordo do Pleno do Concello de Vigo do 02.06.2014, e posteriormente anulado como consecuencia da propia anulación do PXOM do 2008 ; Agás polo vento Norte, no que o límite o configuran, a rúa Poboadores, o Convento de San Francisco e as traseiras das parcelas edificadas con fronte a rúa S. Francisco, o ámbito está delimitado por viario: o Paseo Alfonso XII e a rúa Pi i Margall (núm. 2 a 10) polo Leste, as rúas Llorente (núm. 10 a 24) e Santa Marta (núm. 2 a 36) polo Sur, e as rúas de Torrecedeira e Gaitero Ricardo Portela polo Oeste ( Apartado 1.8.1 e 1.8.2 da memoria informativa e recollida nos planos de información e de ordenación);

Pola súa banda, e no que atinxe ao seu Obxecto, a presente M.P do vixente PXOU ten por obxecto incorporar ao planeamento municipal de Vigo as previsións necesarias para recuperar a ordenación urbanística do “Barrio do Cura” contida no PERI aprobado definitivamente en sesión plenaria do 02.06.2014, e a tales efectos: Modificar a delimitación do ámbito de planeamento remitido PERI 1-11 CASCO VELLO do vixente PXOU (PEPRI Casco Vello), segregando do mesmo o ámbito do Barrio do cura, como xa o fixera o anulado PXOM 2008; Delimitar os ámbitos de solo urbano consolidado e non consolidado de conformidade co previsto nos artigos 17 e concordantes da LSG; e establecer as demais determinacións propias do planeamento xeral para o ámbito segregado, incluída a ordenación pormenorizada do solo urbano non consolidado, orientadas a promover o seu desenvolvemento e execución.

A delimitación abarca unha superficie total de 23.706 m<sup>2</sup> de solo, dos que 3951 m<sup>2</sup> corresponden a dotacións existentes na actualidade, dos que 3480 m<sup>2</sup> son de viario (apartado 1.8.2 da Memoria informativa) onde se reflicte os datos numéricos.

Pola súa banda, no apartado 2.4 da “Memoria xustificativa” se definen polo miúdo as características da Modificación, remitíndonos integramente ao seu contido.

Desta forma na documentación presentada descríbese e xustifícase os obxectivos da Modificación proposta que consiste en incorporar ao planeamento municipal de Vigo as previsións necesarias para recuperar a ordenación urbanística do “Barrio do Cura” contida no PERI aprobado definitivamente en sesión plenaria de 02.06.2014, e a tal efecto:

- Modificar a delimitación do ámbito de planeamento remitido PERI 1-11 Casco Vello do vixente PXOU (PEPRI Casco Vello), segregando do mesmo o ámbito do Barrio do Cura, como xa fixera o anulado PXOM 2008.
- Delimitar os ámbitos de solo urbano consolidado e non consolidado de conformidade cos criterios establecidos nos artigos 17 e concordantes da Lei 2/2016 do solo de Galicia.
- Establecer as demais determinacións propias do planeamento xeral para o ámbito segregado, incluída a ordenación pormenorizada do solo urbano non consolidado, orientadas a promover o seu desenvolvemento e execución.
- Crear un novo espazo público que conecte a Praza do Rei coa Rúa Santiago e o Casco Vello,

No apartado 2.5.8 da Memoria, baixo o epígrafe “Cadro comparativo da MP e do Planeamento vixente” reflíctese o balance entre a ordenación proxectada pola MP e as previsións contidas no vixente PXOU, e no seu desenvolvemento no PEPRI Casco Vello, a cuxo contido nos remitimos.

Deste xeito, e no que atinxe ao ámbito e aos obxectivos da presente Modificación, remitímonos integramente ao reflectido no informe técnico subscrito pola arquitecta municipal de barrios históricos con data do 09.04.2019 verbo da legalidade e calidade técnica da ordenación proposta na referida modificación puntual, que se incorporan e forman parte do presente expediente, e lle serve de motivación á presente proposta.

A singularidade do ámbito, así como o alcance e incidencia da alteración pretendida, considérase necesariamente como unha Modificación puntual do planeamento municipal, ao non comportar a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto ou pola aparición de circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico que incidan substancialmente sobre a ordenación, tal e como dispón o artigo 83 da LSG (Apartado 1.3 da Memoria informativa).

A modificación puntual comporta, no ámbito da mesma, a plena adaptación das determinacións do planeamento municipal ao marco da lexislación vixente, tanto no referido á lexislación urbanística como sectorial, así como o seu encaixe cos instrumentos de ordenación do territorio vixentes.



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 11 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

### III. Razóns de interese público para a Modificación

Sentada a necesidade da modificación do PXOU/ BARRIO DO CURA, o artigo 83.1 da LSG dispón que calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas, neste suposto na necesidade de facer fronte sen máis dilación, ao deterioro e degradación do ámbito que, debido ao seu avanzado estado debe atallarse canto antes, encamiñadas á recuperación da ordenación urbanística do Barrio do Cura que o PXOM de 2008 (anulado por sentenza firme) e o PERI do “APR A-4-01 Barrio do Cura” establecían para esta peza da cidade,

Remitimos neste apartado e damos así por reproducida a xustificación da modificación do planeamento consonte ao que se recolle na Carpeta adicada a Memoria xustificativa concretamente no seu apartado primeiro e no informe técnico de data 09.04.2019 que obra no expediente.

### IV. Exame da documentación técnica e cumprimento da normativa de aplicación.

A Modificación puntual do PXOU no ámbito do Barrio do Cura, consiste na documentación presentada no Rexistro electrónico do Concello de Vigo con data 29 de marzo de 2019, co código de solicitude COD.SOL.: W333931-4086 pola entidade “Barrio do Cura Desarrollo, SL”, conformado pola documentación que a continuación se relaciona, e asinada dixitalmente con firma válida, polo Director do equipo redactor don Alfonso Carlos Penela Fernández con data do 27.03.2019:

- **CARPETA MEMORIA E PLANOS:** Apartado A: Memoria informativa, Memoria descritiva e xustificativa, Anexos a Memoria (Marco normativo de referencia, Memoria Xustificativa da adaptación ao ambiente e protección da paisaxe, informe xustificativo do cumprimento da normativa sectorial aplicable, servizos urbanos e infraestruturas. Estimación de demandas, Memoria de impacto de xénero, Memoria de Impacto Normativo ; Apartado B: Contido substantivo da Modificación puntual. Normativa; Apartado C: Estratexia de actuación, estudio económico financeiro e memoria de sostibilidade económica; Apartado D: Cartografía. PI- Planos de información e PO- Planos de ordenación. Apartado E: Catálogo; Apartado F: Resumo executivo da MP; Apartado G: ANEXOS
- **ANEXOS:** Anexo I: Informe Ambiental Estratéxico; Anexo II: Relación propietarios do ámbito (relación de propietarios catastrais, protexido pola lei de protección de datos); Anexo III: Proposta de convenio urbanístico de planeamento; Anexo IV: Reportaxe fotográfico; Anexo V: Patrimonio cultural; Anexo VI: Paisaxe; Anexo VII: Zonificación acústica do ámbito da M.P; Anexo VIII: Estudo de asollamento.

Sobre a suficiencia e conformidade da documentación supra relacionada e da ordenación proposta, informou en data 09.04.2019 a arquitecta municipal xefa da área de Barrios históricos no que conclúen sobre o cumprimento da documentación da Modificación do PXOU presentada da normativa urbanística e sectorial de aplicación e no que atinxe unicamente ao análise da documentación presentada dende un punto de vista formal, concluíndo que a documentación está completa;

Pola súa banda, e no que respecta aos aspectos económicos da presente modificación puntual, singularmente no referente a súa incidencia nas Facendas públicas, remítíase dilixencia ao Interventor xeral, tal e como se indicou nas alíneas precedentes.

### V. Avaliación Ambiental estratéxica

Consta como se ten significado no corpo da presente, Resolución de data 31.10.2018 da Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático, pola que se adopta a decisión de non sometemento ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria á « Modificación puntual do Plan xeral de ordenación urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura ; formulándose o correspondente Informe ambiental estratéxico, no que se conclúe que non cabe esperar que se produzan efectos ambientais significativos derivados da MP, se ben non en tanto para favorecer a integración paisaxística da proposta e a preservación do patrimonio cultural, integráranse no planeamento as medidas recollidas nos informes de consultas dos organismos



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 12 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

sectoriais competentes;

De conformidade co previsto no artigo 75.3.b) da LSG e no artigo 186.3.b) do seu Regulamento de desenvolvemento, e ao non preverse efectos significativos no medio, o Plan poderá aprobarse nos termos que o propio informe ambiental estableza.

#### VI. Procedemento de tramitación

As modificacións de calquera dos elementos dos plans suxeitarase ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación, tal e como pauta, a este respecto o artigo 83.5 da LSG; No suposto que nos ocupa de Modificación do Plan xeral o procedemento de aprobación seguira o previsto no artigo 60 da LSG.

A presente modificación do «Modificación puntual do Plan xeral de ordenación urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura formulase polo Concello de Vigo ao amparo do previsto no artigo 83 da LSG e 200 do seu Regulamento de desenvolvemento, poren a súa tramitación e aprobación axustarase as regras establecidas no artigo 60 da LSG, do xeito que segue:

- *Aprobación inicial da Modificación do PXOU, polo órgano municipal competente, previo informe dos servizos técnicos e xurídicos municipais sobre a conformidade do plan coa lexislación vixente, e sometemento a información pública, durante un prazo mínimo de dous (2) meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Asemade notificarase individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados. Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, a Administración municipal deberá solicitar das administracións públicas competentes os informes sectoriais e consultas que resulten preceptivos. Os informes sectoriais autonómicos deberán ser emitidos no prazo máximo de tres meses, transcorrido o cal entenderanse emitidos con carácter favorable.*

*Por imperativo do artigo 60 da LSG e en similares termos polo artigo 25 do RDLex.7/2015, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo estatal, a documentación que se exporá ao público incluírá un resumo executivo expresivo dos extremos que en dito artigo se definen; Asemade efectuarase a publicidade telemática do anuncio de sometemento a información pública na sede electrónica do Concello de Vigo; A documentación sometida a información pública abarcará todos os documentos integrantes do expediente tramitado.*

- *O órgano municipal competente procederá a súa aprobación provisional unha vez obtido informe favorable de todas as administracións e despois de que os servizos xurídicos e técnicos municipais emitan informe respecto da integridade documental do expediente, das actuacións administrativas realizadas, da calidade técnica da ordenación proxectada e da conformidade do plan coa lexislación vixente.*
- *O expediente completo, debidamente dilixenciado, será remitido a consellería competente en materia de urbanismo, quen no prazo de tres meses emitirá informe preceptivo e vinculante respecto das cuestións da súa competencia. Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o órgano municipal competente procederá a súa aprobación definitiva.*

*Polas singularidades concorrentes no ámbito que nos ocupa, deberan recadarse trala aprobación inicial deste instrumento cando menos, o informe vinculante da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia, en virtude do pautado no artigo 34.2 da Lei 5/2016, do 4 de maio, de Patrimonio cultural de Galicia, tal e como se reflicte no informe suscrito pola Directora xeral do patrimonio cultural.*

*O Plan definitivamente aprobado someterase ás esixencias de publicidade que dispón o artigo 82 da LSG en relación co artigo 87 e 88 do mesmo corpo legal, e 199 do seu Regulamento de desenvolvemento, á inscrición do instrumento no Rexistro de planeamento urbanístico de Galicia, e ao que dispoña a tal efecto a lexislación de réxime local.*

*Dito instrumento de planeamento urbanístico será inmediatamente executivo trala a súa entrada en vigor, segundo o disposto no amentado artigo 82 da LSG.*



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 13 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

## VII. Aprobación inicial

A aprobación inicial ten un carácter de trámite unanimamente recoñecido pola doutrina e xurisprudencia, se ben esta é esencial, en canto inicia o procedemento e ademais, no senso de que a súa omisión, ou incluso incorrecto cumprimento, provocan un vicio determinante de anulabilidade do procedemento (artigo 48 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento administrativo común das administracións públicas). A súa vez dito acto de aprobación inicial, implica unha toma de posición sequera de carácter inicial, respecto dunha determinada realidade urbanística e da súa normativa.

## VIII. Suspensión de licenzas

De conformidade co previsto no artigo 47.2 da LSG o acordo de aprobación inicial dos instrumentos de planeamento urbanístico determinará, por si só, a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas naqueles ámbitos do territorio obxecto de planeamento no caso no que as novas determinacións do mesmo supuxeran a modificación da ordenación urbanística vixente. A estes efectos determinarase expresamente as áreas afectadas pola suspensión. Dita suspensión terá unha duración máxima de dous anos a contar dende dita aprobación inicial, extinguíndose, en calquera caso, coa aprobación definitiva do planeamento, se ben unicamente afectará a aquelas licenzas que foran desconformes coa nova ordenación proxectada.

## IX. Órgano competente

A competencia para aprobar inicialmente a «Modificación puntual do Plan xeral de ordenación urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura» corresponde o Pleno do Concello co voto favorable da maioría absoluta da maioría legal de membros da Corporación (artigos 83.7 da LSG e 123.1.i) e 123.2 LRBRL), previa aprobación do proxecto pola Xunta de Goberno Local segundo o artigo 127.1.c) da LRBRL e ditame do Consello da XMU (artigos 3º.1 e 10º.1.a) dos Estatutos da XMU, AD versión consolidada aprobada polo Pleno o día 06.09.2010 -BOP nº.193, do 06.10.2010) na súa consideración de comisión informativa do Pleno (artigos 122.4.a) LRBRL e 47 e ss. ROF). Con anterioridade a súa adopción deberá emitir informe xurídico a Secretaría do Pleno (artigos 54.1.b) TRRL e 122.5.e).2º e 123.2 LRBRL) e a Intervención municipal (artigos 54.1.b TRRL e 123.2 LRBRL). O acordo da aprobación inicial é un mero acto de trámite non susceptible de recurso administrativo, sen prexuízo do previsto no artigo 112 da LPACAP.

En consecuencia, visto o que antecede, e de conformidade co informe técnico que obra no expediente, emitido pola arquitecta municipal xefa adscrita á Area de Barrios Históricos con data do 09.04.2019 que se incorporan e forman parte do presente expediente e lle serven de motivación a presente proposta, consonte ao disposto no artigo 88.6 da Lei 39/2015, do 1 de outubro,

Polo exposto, proponse á Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo, adopción do seguinte,

### «ACORDO

**PRIMEIRO:** Prestar aprobación inicial á «Modificación puntual do Plan xeral de ordenación urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura», instrumento urbanístico de iniciativa pública promovido por esta administración, e formulado pola entidade “Barrio do Cura Desarrollo, SLU” que inclúe a documentación presentada no Rexistro electrónico do Concello de Vigo con data do 29 de marzo de 2019, co código de solicitude COD.SOL.: W333931-4086, e asinada dixitalmente con firma válida, polo Director do equipo redactor don Alfonso Carlos Penela Fernández con data do 27.03.2019.



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 14 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

**SEGUNDO:** *Someter a información pública o expediente incluíndo o resumo executivo, polo prazo de dous meses, mediante a publicación de anuncios no DOG, nun dos xornais de maior circulación da provincia, no Taboleiro de edictos desta XMU e na sede electrónica do Concello de Vigo, a efectos de que durante dito período poidan formularse alegacións e as suxestións pertinentes, computándose o remate do referido prazo de alegacións dende a data da publicación do anuncio no “Diario Oficial” de Galicia, dilixenciándose a documentación exposta pola Secretaria xeral, con notificación individual ás persoas titulares catastrais dos terreos afectados segundo relación catastral incorporada ao expediente.*

*Durante o referido prazo recadaranse os informes sectoriais que resulten preceptivos, de conformidade coa normativa urbanística e sectorial de aplicación. Asemade e simultaneamente e durante o mesmo prazo, se dará audiencia aos Concellos limítrofes.*

**TERCEIRO:** *Acordar, consoante o disposto no 47.2 da LSG a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas no ámbito afectado no que resulte incompatible coa nova ordenación. (...)*

II. Con data do 23.05.2019 o Consello da XMU do Excmo. Concello de Vigo acordou, por maioría, e de conformidade coa proposta amentada no parágrafo anterior, ditaminar favorablemente o presente expediente e propor ao Pleno da corporación a adopción do acordo que nel se contén, dando cumprimento ao establecido nos artigos 3º.1 e 10º.1.a) dos Estatutos da XMU, AD versión consolidada aprobada polo Pleno o día 06.09.2010 -BOP nº.193, do 06.10.2010.

III. De conformidade co establecido nos artigos 54.1.b) do TRRL, 122.5.e).2º e 123.2 da LRBRL), remitiuse o presente expediente a Secretaría xeral do Pleno municipal, para a emisión do informe correspondente, de carácter preceptivo, en virtude dos anteditos preceptos; Deste xeito, con data do 20.08.2019 o secretario xeral do Pleno municipal emite informe **FAVORABLE** ao presente expediente, que se incorpora e forma parte do mesmo, e a cuxo íntegro contido nos remitimos por mor das necesarias concisión e brevidade, no que **conclúe que, procede a súa aprobación inicial** sen prexuízo da referencia a unha serie de consideracións que no mesmo se contén.

IV. A vista do antedito informe, do que se reitera a súa conclusión do seu carácter Favorable a aprobación inicial do presente expediente, con data do 22.08.2019 a arquitecta municipal de Barrios históricos emite informe, co obxecto de clarexar os considerandos expostos no referido informe da secretaria xeral do pleno municipal, do que extractamos o seu teor literal,

“(…) **INFORME** :

*Coa data 20/08/2019 o secretario Xeral do Pleno, informa a Modificación puntual do PXOU-1993 no ámbito do “ Barrio do Cura” Aprobación inicial. Expediente 16980/411 no que se conclúe:*

*“ Sen prexuízo de que o último inciso do apartado 2.7.1.3 da Memoria se adapte ao sinalado no Convenio Urbanístico suscrito, Anexo 3, e mesmo ao indicado no último inciso do apartado 2.4.3, e sen prexuízo da interpretación realizada no apartado XIII.VII. Deste informe respecto do apartado 2.3.5.2 do Documento “ Normativa”, infórmase favorablemente a Modificación puntual do PXOU 1993 no ámbito do “ Barrio do Cura” ( Expediente 16980/411). Procede a súa aprobación inicial.”*

*A vista do Informe se aclaran os distintos considerandos expostos:*

*XIII-III – no informe indicase” Sen prexuízo do exposto débese xustificar con maior detalle a categoría de SUC da area ou das parcelas contiguas o Asilo e lindantes coa cota baixa do Paseo Alfonso ( Cruceiro do Varal) que conforman o extremo do vértice mais acusado da ordenanza BC-RO1”*

*Dita Area no Plan Especial de Protección e Reforma Interior Casco Vello. Vigo, esta incluída no solo urbano consolidado coa calificación de espazos libres e zonas verdes de uso público. Na modificación se inclúe unha parte en SUC co destino de zona verde e a maior parte no SUNC co destino de rematar o viario interior no seu encontro coa rúa Poboadores. Os terreos colindantes forman parte do conxunto do Asilo, terreos incluídos no SUC de acordo co art 17ª da LSG.*

*XIII-V- “ A reserva de superficie para Equipamentos públicos, 1700 m2, destínase a incrementar a superficie de zonas verdes conforme o previsto no artigo 42.5 LSG na consideración de que esta reserva demanda no ámbito*



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 15 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

maior superficie”

No resumo executivo, no cadro resumo da ordenación se inclúen 1.445 m2 de parques e xardíns, 1.374 m2 de Areas de Xogos e 1700 m2 de equipamentos, nos que se especifica que a reserva do solo para equipamentos destinarase a incrementar a superficie de zonas verdes, de conformidade co previsto no art 42.5 da LSG. Ditas zonas verdes están incluídas nos espazos libres do SUNC no Plano de Ordenación.

2- “ O número de prazas de aparcadoiro previstas na modificación e de 300 localizadas en aparcamento público soterrado baixo a zona verde ( entendese na zona verde contigua o vial de conexión aínda que este espazo, en principio apréciase insuficiente)”.

Considerando a superficie total de zonas libres situadas no SUNC e que o aparcadoiro pode desenrolarse en varias plantas o espazo parece suficiente. De todas formas o aparcadoiro debera cumprir as condicións dimensionais e funcionais mínimas esixidas para os garaxes na normativa de habitabilidade de vivendas de Galicia, artigo 75.2.c) RLSG.

XIII-VI- “ Non se comparte a reflexión transcrita no ultimo inciso do apartado 2.7.1.3 da Memoria que ademais non concorda co sinalado no último inciso do apartado 2.4.3 da mesma Memoria.....”

Na paxina 96 da Memoria da Modificación indicase “ Non obstante, con independencia do cumprimento da esixencia legal recollida no parágrafo anterior, e coa finalidade de que no conxunto do ámbito da MP se acade unha proporción de edificabilidade destinada a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública equivalente o 30% da edificabilidade residencial prevista, de conformidade co convenio urbanístico incorporado á presente Modificación Puntual,a propiedade asinante do mesmo destinará, da edificabilidade residencial que lle corresponda no solo urbano non consolidado, a porcentaxe precisa para que, sumada á edificabilidade destinada a vivenda protexida no SUNC, se poida alcanzar o 30% da edificabilidade residencial do ámbito. Esta porcentaxe poder á localizarse indistintamente, en todo ou en parte, no solo urbano non consolidado ou no solo urbano consolidado, pero sempre dentro do ámbito do barrio do Cura”

XIII-VII No Informe se sinala: “ No Documento:Contido Substantivo da Modificación puntual. Normativa, o apartado 2.3.5 referise á zona de Ordenación do ámbito do solo urbano non consolidado ( Ordenanza BC\_R04); O apartado 2.3.5.2 advirte que dado o carácter singular da edificación regulada o conxunto do ámbito constituirá unha “ unica Pàrcela” que non admitirá división e que a edificación sobre tal parcela desenvolverase nun “ proxecto unitario”. En virtude do sinalado no parágrafo anterior enténdese que as previsións do apartado 2.3.5.3 tan só son posibles no entendemento que se esta a referir á matriz que corresponda unha vez que da mesma resulte segregada a que corresponda á Administración municipal”

A vista do considerando se podería cambiar o texto para a súa maior claridade: **Dado o carácter singular da edificación regulada nesta ordenanza, o conxunto do ámbito da zona de ordenación, que non se corresponda coa parcela de cesión municipal, debera constituír unha única parcela, non admitíndose a súa división.(..)”**

V. Así as cousas, con data do 21.08.2019 asinouse a proposta definitiva do *Convenio urbanístico de planeamento para a Modificación puntual do PXOU-1993 no ámbito do Barrio do Cura*, trala a súa oportuna negociación (Exp.1053/400) a cuxo íntegro contido nos remitimos; Como antecedentes do mesmo sinalar que, con data do 11.09.2018 a secretaría xeral do pleno emite informe favorable ao mesmo, sendo aprobado polo Consello da Xerencia na sesión de data 13.09.2018 e pola Xunta de Goberno local con data do 20.09.2018, acordando a iniciación do trámite para a súa aprobación definitiva; Compre indicar e no que aquí nos interesa que, no referido convenio negociado e subscrito, se establece unha reserva para VPO do 30% da edificabilidade residencial prevista pola ordenación en SUNC, cumpríndose así e superándose o esixido pola LSG e polo seu Regulamento de desenvolvemento, na súa versión consolidada trala entrada en vigor do Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016 do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

VI. Con data do 23.08.2019 o interventor xeral emite informe preceptivo de carácter favorable ao Estudo Económico-Financeiro – Memoria de Sostenibilidade Económica, de conformidade coa normativa vixente, co seguinte teor literal,

“(..)

Remitida á Intervención Xeral expediente relativo ao asunto referido ao obxecto da emisión do informe



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 16 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>



correspondente, con carácter previo á adopción do correspondente acordo, o funcionario que subscribe ten a ben emitir o seguinte

## **INFORME:**

### **Antecedentes.**

**I.-** Polos servizos técnicos da Xerencia Municipal de Urbanismo (Planeamento e Xestión) remítese a esta Intervención o expediente 16980/411 no que se propón aprobar inicialmente a modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura.

**II.-** No expediente consta un informe técnico elaborado pola Arquitecta Municipal D<sup>a</sup>. Concepción Cameselle Solá no que, entre outros extremos (páxina 7 do referido informe, apartado 5) di que:

“La Modificación Puntual, contiene, en lo que le resulta de aplicación en razón de su objeto y alcance, las determinaciones de carácter general propias del planeamiento General establecidas por el art 52 LSG y concordantes del RLS determinaciones que los art 53,54 y concordantes del RLS establecen como propias del planeamiento general en suelo urbano consolidado y no consolidado. Además toda vez que la MP incorpora ya la ordenación detallada del SUNC, incluye las determinaciones correspondientes a los planes especiales de reforma interior, de acuerdo con lo establecido en el art 72.2 LSG y 181.3 RLSG.

Dichas determinaciones las desenvuelve la presente MP en los documentos que la integran, de conformidad con lo establecido en los art 131 y siguientes RLSG en lo que resultan de aplicación en razón del objeto y alcance de la MP, incluyendo la siguiente Documentación: (...)

C. Estrategia de actuación, estudio económico financeiro y memoria de sostenibilidad económica. (...).”

**III.-** Consta informe favorable do Secretario Xeral do Pleno do Concello de Vigo, que o é da XMU, preceptivo conforme ao disposto no artigo 123.2 da LBRL que dispón: "(...) se requerirá el voto favorable del número legal de los miembros del Pleno ... para los acuerdos que corresponda adoptar al Pleno en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística (...)”.

### **Concepto de sustentabilidade.**

Con carácter xeral, a Lei Orgánica, 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidade Orzamentaria e Sustentabilidade Financeira, no seu artigo 4, define a sustentabilidade financeira como a capacidade da entidade para financiar compromisos de gastos presentes e futuros dentro dos límites de déficit e débeda pública.

Como consecuencia deste principio, toda actividade ou investimento dunha Administración debe ser obxecto dunha análise de sustentabilidade, tanto en termos orzamentarios como financeiros, convertendo o estudo, salvo que se produza unha alteración substancial nas hipóteses de traballo, no documento que garante a viabilidade no tempo do proxecto que se pretende executar.

O Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana, establece as condicións básicas que pretenden garantir un desenvolvemento sustentable, competitivo e eficiente do medio urbano, mediante o impulso e o fomento das actuacións que conducen á rehabilitación dos edificios e á rexeneración e renovación dos tecidos urbanos existentes, cando sexan necesarias para asegurar aos cidadáns unha adecuada calidade de vida e a efectividade do seu dereito para gozar dunha vivenda digna e adecuada. Así mesmo, establece esta lei as bases económicas e ambientais do réxime xurídico do chan, a súa valoración e a responsabilidade patrimonial das Administracións Públicas na materia.



O apartado 4º do artigo 12 do citado texto refundido “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”, establece que: “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

En análogo sentido, a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do chan de Galicia, así como o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016 do chan de Galicia.

En consecuencia, todos os instrumentos de ordenación territorial e urbanística, sempre que comporten a obtención de solo público destinado a infraestructuras ou a prestación de novos servizos ou ampliación dos existentes, deberán ser sometidos a avaliación económica, ademais da ambiental.

O Informe de Sustentabilidade Económica deberá, por tanto, avaliar o impacto económico e financeiro que para a Facenda Local ten a actuación urbanística programada, analizando os custos de mantemento e conservación dos espazos públicos e a posta en marcha e prestación dos servizos públicos de específica competencia municipal resultantes; así como, unha estimación da contía económica dos ingresos municipais.

#### **Informe ou Memoria de sustentabilidade económica.**

Dando cumprimento ao disposto na citada disposición legal, a entidade BARRIO DO CURA DESARROLLO S.L., con fecha 29 de marzo de 2019, presenta a documentación para a modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura, que incorpora unha memoria de sustentabilidade económica integrada na documentación relativa á “Estratexia de actuación, estudo económico financeiro e memoria de sustentabilidade económica”, dando cumprimento deste xeito ao disposto no artigo 22.4 do TRLS.

#### **Contido da memoria de sustentabilidade económica.**

A estimación dos ingresos e gastos futuros parte da situación actual da facenda municipal con tal de asegurar, polo menos, o mesmo estándar de servizos e a mesma presión fiscal, se ben o Concello ten capacidade para modificalos en función das necesidades e da súa propia política municipal.

A memoria realiza unha análise estática das magnitudes referidas ao momento actual, concluíndo que a urbanización do sector é sostible e presentará un resultado económico moi favorable para as arcas municipais, polo que no presente informe avaliarase ademais a evolución dos ingresos e os gastos derivados da operación ao longo dos diferentes exercicios -análise dinámica-.

As principais magnitudes que interveñen na análise de sustentabilidade económica da actuación son as seguintes:

	Sup. Edificable m <sup>2</sup> (1)	N.º vivas (2)=(1)/10 0	Habitantes (3)=(2)*2, 3	Prazas aparcam. (4)	Superficie garaxe m <sup>2</sup> (5)=(4)x25	Vehículos (6)=(2)x1, 5
Residencial colectivo libre SUC	26.519	265	610	600	15.000	397,5
Residencial colectivo libre SUNC	9.912	99	228			148,5
Residencial colectivo VP	1.652	17	39			25,5



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 18 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

SUC						
Residencial colectivo VP SUNC	1.888	19	44			28,5
Terciario / Outros usos SUC	10.754	0	0	237	5.925	0
Terciario / Outros usos SUNC	5.055	0	0			0
Aparcamiento público	0	0	0	300	7.500	0
<b>Total</b>	<b>55.780</b>	<b>400</b>	<b>921</b>	<b>1.137</b>	<b>28.425</b>	<b>600</b>

A memoria distingue entre os ingresos e gastos anuais ou sistemáticos, e os asistemáticos, que son os que se producen nun momento determinado e non teñen carácter periódico ou reiterativo. Con carácter xeral, os ingresos puntuais, tales como o ICIO ou o IIVTNU, non deben considerarse como garantía dunha futura sustentabilidade, se ben en ocasións a súa consideración pode considerarse como unha hipotética fonte de financiamento dos hipotéticos saldos negativos posteriores, tal e como se reflectiría de calcular o VAN (Valor Actual Neto) da operación.

A memoria considera como ingresos anuais o IBI, o IVTM, e a Taxas por vados e pola recollida de lixo, e como ingresos non regulares o ICIO, o IIVTNU e as Taxas por primeira ocupación e de licenza de obras, non considerando ingreso algún pola subministración de auga potable que, pola súa propia natureza, é deficitaria.

#### **a) Ingresos regulares.**

##### **- IBI (Imposto sobre Bens Inmóbles).**

Para o cálculo do importe estimado anual polo IBI, a memoria considera a aplicación dun coeficiente de actualización dos valores catastrais, tendo en conta o último ano de revisión de ditos valores, do 1,04, do que resulta un valor catastral medio por m2 de 372,74 euros para uso residencial e dotacional privado, 471,24 euros para uso comercial e 162,24 euros para garaxe que, multiplicados sobre as superficies construídas previstas na modificación puntual, e aplicando o tipo impositivo previsto na correspondente ordenanza fiscal (0,901%), resultan uns ingresos estimados anuais de 242.953 euros.

Tendo en conta que para os cálculos realizados na memoria empregáronse hipóteses certas (tipo impositivo do IBI para o ano 2019: 0,901%) e estimacións razoables (valor catastral m2), a estimación de ingresos por IBI considérase adecuada ao número e tipoloxía das vivendas.

##### **- IVTM (Imposto sobre Vehículos de Tracción Mecánica).**

Para a estimación dos ingresos polo Imposto sobre Vehículos considera 587 vehículos novos, empregando unha ratio de 1,5 vehículos por vivenda, e unha tarifa por vehículo de 136,90 euros, correspondente a un turismo de categoría media, do que resulta un importe anual estimado de 80.360 euros.

Fontes estadísticas contrastadas conclúen que o número medio de vehículos por fogar sitúase no entorno do 1,5, polo que o importe estimado na memoria a recadar polo citado Imposto considérase adecuado ( $400 \times 1,5 \times 136,90 = 82.140$ ).

##### **- Taxa pola entrada de vehículos.**

As previsións contidas no informe de sustentabilidade dunha recadación estimada por este concepto de



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 19 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

33.156 euros considéranse incorrectas, xa que se temos en conta as tarifas correspondentes ás rúas de segunda categoría, o importe estimado sería o seguinte:

	Número vados	Tarifa unitaria ordenanza 2019	Importe estimado
Vivendas unifamiliares	0	109,30	0,00
Comunidades 51-75 prazas	8 (*)	660,90	5.287,20
Aparcamiento público + 200 prazas	2	2.705,45	5.410,90
Establecementos comerciais + 200 prazas	2	2.705,45	5.410,90
<b>Totais</b>			<b>16.109,00</b>

(\*) (600 vivendas / 75 prazas c/ vivenda colectiva)

**- Taxa pola recollida do lixo e polo abastecemento e saneamento de auga.**

Estes ingresos considéranse como menores gastos regulares á hora de facer as estimacións dos custos derivados da prestación dos servizos financiados parcialmente mediante o establecemento dunha taxa.

**b) Ingresos non regulares.**

**- Imposto sobre Construcións, Instalacións e Obras.**

Para o seu cálculo, aplícanse os módulos do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia (COAG) sobre os metros cadrados de nova construción.

No cálculo considera a bonificación do 50% da cota do Imposto ás construcións das vivendas de protección oficial e aplica o tipo de gravame establecido na ordenanza fiscal correspondente ao exercicio 2019 (3,5%), polo que o importe final estimado na memoria, 1.360.610 euros, considérase correctamente calculado.

**- Imposto sobre o incremento de valor dos terreos de natureza urbana.**

O informe considera un ingreso por este concepto de 209.413 euros, empregando valores unitarios medios por uso (3,40 euros/m<sup>2</sup> para uso residencial e 4,65 euros/m<sup>2</sup> para uso comercial).

Tendo en conta que a modificación puntual prevé una construción de 400 vivendas de uso residencial, resultaría un importe medio de 339 euros por vivenda aproximadamente.

**- Taxa pola licenza de primeira ocupación.**

O informe considera un ingreso por este concepto de 11.890 euros que resulta de aplicar as cotas establecidas na ordenanza fiscal reguladora correspondente, polo que o importe estimado considérase correcto.

**- Taxa de licenza de obras.**

O informe considera un ingreso negativo ou déficit por este concepto de 75.713 euros tendo en conta una cobertura da taxa do 80% do servizo prestado.

Con todo, segundo os datos da liquidación do ano 2018 e o informe técnico-económico incorporado no expediente 2312-500 con motivo da modificación da ordenanza reguladora da Taxa, esta taxa é



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 20 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

deficitaria cubrindo o importe recadado no exercicio 2018 (971.747,54 euros) unicamente o 38,67% do custo derivado da prestación do servizo, polo que o ingreso negativo ou déficit xerado neste caso ascende a un importe estimado de 232.174,94 €, que resulta do cálculo seguinte:

Orzamento execución obras (A)	Tipo OF 2019 (B)	% déficit (C)	Importe déficit (A x B x C)
39.849.124,00	0,95 %	61,33 %	232.174,94

### c) Gastos regulares.

A Memoria de Sustentabilidade considera uns gastos anuais estimados polo mantemento das infraestruturas e servizos de 54.945 euros como resultado de considerar un gasto anual por habitante de 61,05 euros e 900 habitantes ( $61,05 \times 900 = 54.945$ ).

Tales estimacións non se consideran adecuadas.

Segundo os datos da “Encuesta Continua de Hogares” (ECH) do ano 2018 publicada polo INE no mes de abril de 2019, o tamaño medio do fogar, isto é, o número medio de membros por fogar é de 2,50. Se consideramos que este dato de ocupación se manterá no novo desenvolvemento proposto, a poboación estimada será de 1.000 habitantes ao estar prevista a construción de 400 vivendas.

Para a determinación dos gastos recorrentes empregaremos os últimos datos sobre o custo efectivo dos servizos calculados e remitidos ao Ministerio de Facenda conforme á Orde HAP/2075/2014, do 6 de novembro, pola que se establecen os criterios de cálculo do custo efectivo dos servizos prestados polas entidades locais, en desenvolvemento do previsto no artigo 116 ter, da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das Bases do Réxime Local, introducido pola Lei 27/2013, do 27 de decembro, de racionalización e sostibilidade da Administración Local, partindo dos datos contidos na liquidación do orzamento xeral, e das contas anuais aprobadas correspondentes ao exercicio 2017.

Se realizamos os cálculos conforme aos datos citados para os seguintes gastos: Tráfico, estacionamento e mobilidade; pavimentación das vías públicas; mantemento de zonas verdes; alumeadado público; abastecemento e saneamento; recollida de residuos e limpeza viaria; obteríamos uns gastos regulares netos de taxas -isto é, unha vez descontados os ingresos derivados de prestacións de servizos financiados parcialmente mediante taxa-, de 198.070,50 euros anuais.

Servizos esenciais	Custo unitario (A)	Nº habitantes (B)	Custo total (C) = (A X B)	% de autofinanc. Taxa (D)	Custo efectivo C X (1-(D))
Tráfico estacionamento e mobilidade	37,17	1.000	37.170,00	0,00 %	37.170,00
Mantemento de viais	12,31	1.000	12.310,00	0,00 %	12.310,00
Limpeza viaria	59,94	1.000	59.940,00	0,00 %	59.940,00
Alumeadado público	24,73	1.000	24.730,00	0,00 %	24.730,00
Mantemento zonas verdes	24,84	1.000	24.840,00	0,00 %	24.840,00
Abastecemento	149,51	1.000	149.510,00	88,00 %	17.941,20
Recollida residuos	83,72	1.000	83.720,00	74,75 %	21.139,30
			392.220,00		198.070,50

### d) Resumo de ingresos e gastos.



Ingresos regulares ou periódicos	
IBI	242.953,00
IVTM	82.140,00
Taxa entrada vehículos	16.109,00
Total ingresos ordinarios	341.202,00
Gastos ordinarios	
Servizos públicos básicos	198.070,50
Total gastos ordinarios	198.070,50
Superávit ordinario	143.131,50

Ingresos extraordinarios	
ICIO (ano 1)	1.360.610,00
IIVTNU (anos 2 e 3)	209.413,00
Taxa licenza 1ª ocupación	11.890,00
Déficit taxa licenza obras (ano 2)	-232.174,94
Superávit extraordinario	1.349.738,06

En definitiva, coas estimacións anteriormente realizadas, e considerando un exercicio orzamentario non afectado polos ingresos puntuais non regulares, a actuación consistente na modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura xera un superávit anual estimado ás arcas municipais duns 143 mil euros, fronte ao superávit de 269 mil euros estimados no informe de sustentabilidade.

A maior abundamento, prevese obter un superávit extraordinario que se vai a xerar nos primeiros exercicios como consecuencia da liquidación do ICIO e o IIVTNU, de modo que o valor actual neto dos fluxos estimados de gastos e ingresos que se van xerar como consecuencia da citada actuación é positivo para calquera horizonte temporal considerado.

En efecto, se consideramos unha taxa do 1,5% e un incremento do 2% tanto nos gastos ordinarios como nos ingresos ordinarios a partir do terceiro período, obtemos os seguintes valores actuais netos para 10, 15, 20 e 25 anos:

Período	Ingresos ord.	Ingresos extr.	Gastos ord.	Fluxo do período	Coefficiente actualización	Valor actual
1	0,00	1.360.610,00	0,00	1.360.610,00	0,985222	1.340.502,46
2	0,00	-127.468,94	0,00	-127.468,94	0,970662	-123.729,22
3	341.202,00	116.596,00	198.070,50	259.727,50	0,956317	248.381,82
4	348.026,04	0,00	202.031,91	145.994,13	0,942184	137.553,37
5	354.986,56	0,00	206.072,55	148.914,01	0,928260	138.230,97
6	362.086,29	0,00	210.194,00	151.892,29	0,914542	138.911,91
7	369.328,02	0,00	214.397,88	154.930,14	0,901027	139.596,21
8	376.714,58	0,00	218.685,84	158.028,74	0,887711	140.283,87
9	384.248,87	0,00	223.059,55	161.189,32	0,874592	140.974,93
10	391.933,85	0,00	227.520,74	164.413,10	0,861667	141.669,38
11	399.772,52	0,00	232.071,16	167.701,36	0,848933	142.367,26
12	407.767,97	0,00	236.712,58	171.055,39	0,836387	143.068,58



13	415.923,33	0,00	241.446,83	174.476,50	0,824027	143.773,35
14	424.241,80	0,00	246.275,77	177.966,03	0,811849	144.481,59
15	432.726,64	0,00	251.201,29	181.525,35	0,799852	145.193,32
16	441.381,17	0,00	256.225,31	185.155,86	0,788031	145.908,56
17	450.208,79	0,00	261.349,82	188.858,97	0,776385	146.627,32
18	459.212,97	0,00	266.576,81	192.636,15	0,764912	147.349,63
19	468.397,23	0,00	271.908,35	196.488,88	0,753607	148.075,49
20	477.765,17	0,00	277.346,52	200.418,65	0,742470	148.804,92
21	487.320,48	0,00	282.893,45	204.427,03	0,731498	149.537,95
22	497.066,89	0,00	288.551,32	208.515,57	0,720688	150.274,59
23	507.008,22	0,00	294.322,34	212.685,88	0,710037	151.014,86
24	517.148,39	0,00	300.208,79	216.939,60	0,699544	151.758,78
25	527.491,36	0,00	306.212,97	221.278,39	0,689206	152.506,36
					VAN 10	2.442.375,69
					VAN 15	3.161.259,80
					VAN 20	3.898.025,72
					VAN 25	4.653.118,26

### Conclusiones.

**Primeira.** Conforme ao disposto no artigo 12.4 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana, a modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura, que se somete a aprobación inicial, incorpora un informe ou memoria de sustentabilidade económica co contido establecido no citado precepto, que conclúe que a urbanización do sector é sostible.

**Segunda.** Aínda que o citado informe incorpora algúns cálculos pouco consistentes no relativo a cuantificación de determinados ingresos e gastos recorrentes (como as taxas de vados, taxa de licenza de obras ou abastecemento, ou os gastos correntes), podemos concluír, de forma complementaria ao disposto no mesmo, que baixo as premisas e condicións consideradas, avaliado o impacto que para a Facenda Local terá a a modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura, tal actuación pode resultar sostible dende unha perspectiva orzamentaria.(...)”

VII. Obran no expediente a emisión dos seguintes informes e a adopción dos seguintes acordos:

- informe proposta subscrito conxuntamente pola arquitecta municipal de Barrios históricos e o Xerente de urbanismo do 23.05.2019; proposta que foi ditaminada favorablemente polo Consello da XMU na sesión do 28.05.2019
- Informe da Secretaria xeral do Pleno municipal do 20.08.2019
- Informe da Arquitecta municipal de Barrios Históricos do 22.08.2019
- Informe do Interventor xeral do 23.08.2019

VIII. Procedemento de tramitación

As modificacións de calquera dos elementos dos plans suxeitarase ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación, tal e como pauta, a este respecto o artigo 83.5 da LSG; No suposto que nos ocupa de Modificación do Plan xeral o procedemento de aprobación seguira o previsto no artigo 60 da LSG.

A presente modificación do «Modificación puntual do Plan xeral de ordenación urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura formulase polo Concello de Vigo ao amparo do previsto no artigo 83 da LSG e 200 do seu Regulamento de desenvolvemento, poren a súa tramitación e aprobación axustarase as regras establecidas no artigo 60 da LSG, do xeito que segue:



- Aprobación inicial da Modificación do PXOU, polo órgano municipal competente, previo informe dos servizos técnicos e xurídicos municipais sobre a conformidade do plan coa lexislación vixente, e sometemento a información pública, durante un prazo mínimo de dous (2) meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Asemade notificarase individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados. Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, a Administración municipal deberá solicitar das administracións públicas competentes os informes sectoriais e consultas que resulten preceptivos. Os informes sectoriais autonómicos deberán ser emitidos no prazo máximo de tres meses, transcorrido o cal entenderanse emitidos con carácter favorable.

Por imperativo do artigo 60 da LSG e en similares termos polo artigo 25 do RDLex.7/2015, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo estatal, a documentación que se exporá ao público incluírá un resumo executivo expresivo dos extremos que en dito artigo se definen; Asemade efectuarase a publicidade telemática do anuncio de sometemento a información pública na sede electrónica do Concello de Vigo; A documentación sometida a información pública abarcará todos os documentos integrantes do expediente tramitado.

- O órgano municipal competente procederá a súa aprobación provisional unha vez obtido informe favorable de todas as administracións e despois de que os servizos xurídicos e técnicos municipais emitan informe respecto da integridade documental do expediente, das actuacións administrativas realizadas, da calidade técnica da ordenación proxectada e da conformidade do plan coa lexislación vixente.
- O expediente completo, debidamente dilixenciado, será remitido a consellería competente en materia de urbanismo, quen no prazo de tres meses emitirá informe preceptivo e vinculante respecto das cuestións da súa competencia. Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o órgano municipal competente procederá a súa aprobación definitiva.

Polas singularidades concorrentes no ámbito que nos ocupa, deberan recadarse trala aprobación inicial deste instrumento cando menos, o informe vinculante da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia, en virtude do pautado no artigo 34.2 da Lei 5/2016, do 4 de maio, de Patrimonio cultural de Galicia, tal e como se reflicte no informe subscrito pola Directora xeral do patrimonio cultural.

O Plan definitivamente aprobado someterase ás esixencias de publicidade que dispón o artigo 82 da LSG en relación co artigo 87 e 88 do mesmo corpo legal, e 199 do seu Regulamento de desenvolvemento, á inscrición do instrumento no Rexistro de planeamento urbanístico de Galicia, e ao que dispoña a tal efecto a lexislación de réxime local.

Dito instrumento de planeamento urbanístico será inmediatamente executivo trala a súa entrada en vigor, segundo o disposto no amentado artigo 82 da LSG.

## IX. Aprobación inicial

A aprobación inicial ten un carácter de trámite unanimemente recoñecido pola doutrina e xurisprudencia, se ben esta é esencial, en canto inicia o procedemento e ademais, no senso de que a súa omisión, ou incluso incorrecto cumprimento, provocan un vicio determinante de anulabilidade do procedemento (artigo 48 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento administrativo común das administracións públicas). A súa vez dito acto de aprobación inicial, implica unha toma de posición sequera de carácter inicial, respecto dunha determinada realidade urbanística e da súa normativa.

## X. Suspensión de licenzas

De conformidade co previsto no artigo 47.2 da LSG o acordo de aprobación inicial dos instrumentos de planeamento urbanístico determinará, por si só, a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas naqueles ámbitos do



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 24 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>



territorio obxecto de planeamento no caso no que as novas determinacións do mesmo supuxeran a modificación da ordenación urbanística vixente. A estes efectos determinarase expresamente as áreas afectadas pola suspensión. Dita suspensión terá unha duración máxima de dous anos a contar dende dita aprobación inicial, extinguíndose, en calquera caso, coa aprobación definitiva do planeamento, se ben unicamente afectará a aquelas licenzas que foran desconformes coa nova ordenación proxectada.

#### XI. Órgano competente

A competencia para aprobar inicialmente a «Modificación puntual do Plan xeral de ordenación urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura» corresponde o Pleno do Concello co voto favorable da maioría absoluta da maioría legal de membros da Corporación (artigos 83.7 da LSG e 123.1.i) e 123.2 LRBRL), previa aprobación do proxecto pola Xunta de Goberno Local segundo o artigo 127.1.c) da LRBRL e ditame do Consello da XMU (artigos 3º.1 e 10º.1.a) dos Estatutos da XMU, AD versión consolidada aprobada polo Pleno o día 06.09.2010 -BOP nº.193, do 06.10.2010) na súa consideración de comisión informativa do Pleno (artigos 122.4.a) LRBRL e 47 e ss. ROF). Con anterioridade a súa adopción deberá emitir informe xurídico a Secretaría do Pleno (artigos 54.1.b) TRRL e 122.5.e).2º e 123.2 LRBRL) e a Intervención municipal (artigos 54.1.b TRRL e 123.2 LRBRL) tal e como consta acreditado no presente expediente e así se ten indicado no relato de feitos da presente. O acordo da aprobación inicial é un mero acto de trámite non susceptible de recurso administrativo, sen prexuízo do previsto no artigo 112 da LPACAP.

En consecuencia, visto o que antecede, e de conformidade cos informes que obran no expediente, singularmente o emitido pola Secretaria do pleno municipal con data do 20.08.2019, pola arquitecta de barrios históricos con data do 22.08.2019 e polo Interventor xeral municipal con data do 23.08.2019, que se incorporan e forman parte do mesmo e lle serven de motivación a presente proposta, consonte ao disposto no artigo 88.6 da Lei 39/2015, do 1 de outubro,

Polo exposto, propónse á Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo, para a súa elevación ao Pleno da Corporación, a adopción do seguinte,

#### «ACORDO

**PRIMEIRO:** Prestar aprobación inicial á «Modificación puntual do Plan xeral de ordenación urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura», instrumento urbanístico de iniciativa pública promovido por esta administración, e formulado pola entidade “Barrio do Cura Desarrollo, SLU” que inclúe a documentación presentada no Rexistro electrónico do Concello de Vigo con data do 29 de marzo de 2019, co código de solicitude COD.SOL.: W333931-4086, e asinada dixitalmente con firma válida, polo Director do equipo redactor don Alfonso Carlos Penela Fernández con data do 27.03.2019.

**SEGUNDO:** Someter a información pública o expediente, incluíndo o resumo executivo, polo prazo de dous meses, mediante a publicación de anuncios no DOG, nun dos xornais de maior circulación da provincia, no Taboleiro de edictos desta XMU e na sede electrónica do Concello de Vigo, a efectos de que durante dito período poidan formularse alegacións e as suxestións pertinentes, computándose o remate do referido prazo de alegacións dende a data da publicación do anuncio no “Diario Oficial” de Galicia, dilixenciándose a documentación exposta pola Secretaria xeral, con notificación individual ás persoas titulares catastrais dos terreos afectados segundo relación catastral incorporada ao expediente.

Durante o referido prazo recadaranse os informes sectoriais que resulten preceptivos, de conformidade coa normativa urbanística e sectorial de aplicación. Asemade e simultaneamente e durante o mesmo prazo, se dará audiencia aos Concellos limítrofes.

Á vista do resultado dos trámites anteriores, resolverase sobre a procedencia de introducir no Documento de Modificación as rectificacións pertinentes cuxo alcance, determinará, no seu caso, a



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 25 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

oportunidade e procedencia dun novo trámite de información pública e requirimento de informes, artigo 144.12 RLSG.

TERCEIRO: Acordar, consonte o disposto no 47.2 da LSG a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas no ámbito afectado no que resulte incompatible coa nova ordenación. (...)”

Con data 11 de setembro de 2019, o Secretario da Xerencia emite o seguinte informe,

“Asunto. Incorporación das observacións sinaladas nas Conclusións do informe de Secretaría de data 20.08.2019 no Documento da Modificación puntual do PXOU 1993 do ámbito do “Barrio do Cura” (Expediente 16980/411).

Legislación aplicable.

LPAC. Lei 39/2015, de 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común.

LSG. Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia.

Antecedentes. O informe de Secretaría de data 20.08.2019 na Conclusión sinala,

*“Sen prexuízo de que o último inciso do apartado 2.7.1.3. da Memoria se adapte ao sinalado no Convenio Urbanístico, Anexo 3, e mesmo ao indicado no último inciso do apartado 2.4.3., e sen prexuízo da interpretación realizada no apartado XIII.VII. deste informe respecto do apartado 2.3.5.2. do Documento “Normativa”, infórmase favorablemente a Modificación puntual do PXOU 1993 no ámbito do “Barrio do Cura”, Expediente 16980/411. Procede a súa aprobación inicial”.*

BARRIO DO CURA DESARROLLO S.L.U. ten presentado na XMU, con referencia o Doc. da Modificación puntual do PXOU 1993 no ámbito do “Barrio do Cura”, documentos corrixidos relativos á Memoria (Documento A) e á Normativa (Documento B).

Na Memoria (Doc. A) suprímense as primeiras oitos liñas do último parágrafo do apartado 2.4.3. e os dous últimos parágrafos do apartado 2.7.1.3. substituíndo estes pola seguinte redacción,

*“(...)” A Modificación puntual prevé unha reserva de solo para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública equivalente o 30 % da edificabilidade residencial prevista no solo urbano non consolidado “(...)”.*

No Normativa (Doc. B), engádase no primeiro parágrafo do apartado 2.3.5.2. a seguinte redacción,

*“(...)” sen prexuízo da parcela de resultado que, en equidistribución, corresponda ao Concello de Vigo como cesión obrigatoria, gratuíta e libre de cargas correspondente do 10% do aproveitamento tipo do área de repartición. “(...)”.*

A nova documentación entregada hoxe implica o seu exame e, en consecuencia, a formulación do novo informe solicitado pola Vicepresidencia da XMU mediante Dilixencia incorporada o Expediente; cumprimentando o peticionado emítese o seguinte,

#### INFORME

I. O informe de Secretaría apartado, XV. Alcance do Documento de aprobación inicial, indica, *“(...) A aprobación inicial é un acto de trámite cuxo fin é posibilitar tanto a participación pública dos cidadáns como a emisión de informes por parte das*



*Administracións ... Como sinala o Tribunal Supremo en S. de 16.03.1998, coa aprobación inicial realízase unha previa comprobación dos aspectos formais constatando que o proxecto acomódase, ou non, aos instrumentos urbanísticos de superior xerarquía e as normas legais de directa aplicación (...)*

*"(...) En consecuencia, unha vez sexan recibidos os informes sectoriais que han de ser emitidos e valoradas as alegacións presentadas no período de información pública a proposta será perfeccionada en todas as súas determinacións ao fin de completar o seu contido e asegurar a seguridade xurídica, a viabilidade e eficacia da Modificación. Da precisión e coherencia dos contidos e determinacións resultantes depende acadar a efectividade dos posteriores procesos de xestión e execución (...)"*

II. A aprobación inicial impulsa o procedemento, é un acto instrumental e de trámite non recurrible<sup>1</sup> preparatorio da aprobación definitiva polo que non resulta obrigada a rigorosa e exacta cumprimentación da integridade das observacións realizadas<sup>2</sup> que neste suposto poden, ou deben, ser introducidas no perfeccionamento do Documento que, para aprobación provisional<sup>3</sup> e definitiva, sexa presentado tras a información pública e os informes sectoriais e mesmo municipais que poidan emitirse, razón pola que o proxecto de Modificación do PXOU 1993 no ámbito do "Barrio do Cura" foi informado favorablemente indicando a procedencia da súa aprobación inicial.

Conclusión. Non obstante o anterior a corrección da "Memoria" nos apartados 2.4.3. e 2.7.1.3. supón a ausencia da contradición interna detectada en tales apartados e a súa adaptación o Convenio (Anexo 3); por outra banda, a corrección da "Normativa" no apartado 2.3.5.2. implica a innecesariedade de realizar unha interpretación conforme o sinalado no informe de Secretaría. As correccións melloran a calidade técnica do Documento e son acordes ás observacións realizadas.

Infórmase favorablemente o Documento da Modificación puntual do PXOU 1993 no ámbito do "Barrio do Cura", Expediente 16980/411. Procede a súa aprobación inicial."

O Interventor municipal, en data 12.09.19, informa o que segue,

"Antecedentes e consideracións.

I.- Por esta intervención tense emitido con data 23/08/2019 informe ao expediente de referencia no que se realizaban as seguintes conclusións:

*"Primeira. Conforme ao disposto no artigo 12.4 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana, a modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura, que se somete a aprobación inicial, incorpora un informe ou memoria de sustentabilidade económica co contido establecido no citado precepto, que conclúe que a urbanización do sector é sostible.*

*Segunda. Aínda que o citado informe incorpora algúns cálculos pouco consistentes no*

1 Segundo o artigo 112.1 da LPAC contra os actos de trámite só podera interpoñerse recurso potestativo de reposición [ou, no seu caso, xurisdicional] no suposto de que, (i) decidan directa ou indirectamente sobre o fondo do asunto; (ii) determinen a imposibilidade de continuar o procedemento e, (iii) produzan indefensión ou prexuízo irreparable a dereitos e intereses lexítimos. O acto de aprobación inicial da modificación do PXOU 1993, acto de trámite e preparatorio da aprobación provisional e definitiva, non se atopa nos supostos indicados.

2 Sinalan unha contradición interna da Memoria nos apartados 2.4.3 e 2.7.1.3. e unha necesaria interpretación do apartado 2.3.5.2. da Normativa conforme o apartado XIII.VII do informe emitido.

3 Art. 60.13. LSG. Logo do informe dos servizos xurídicos e técnicos municipais respecto da integridade documental do expediente, das actuacións administrativas realizadas e da conformidade do plan coa lexislación vixente, o concello aprobará provisionalmente o contido do Plan coas modificacións que resulten.



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 27 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

*relativo a cuantificación de determinados ingresos e gastos recorrentes (como as taxas de vados, taxa de licenza de obras ou abastecemento, ou os gastos correntes), podemos concluir, de forma complementaria ao disposto no mesmo, que baixo as premisas e condicións consideradas, avaliado o impacto que para a Facenda Local terá a modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura, tal actuación pode resultar sostible dende unha perspectiva orzamentaria.”.*

II.- Con posterioridade, consta novo informe favorable do Secretario Xeral do Pleno do Concello de Vigo e da XMU de data 11/09/2019, conforme ao que procede a aprobación inicial do documento.

III.- Con data 12/09/2019 remítese novamente o expediente a esta intervención achegando unha nova memoria de sustentabilidade económica da actuación programada, na que se rectifican e corrixen aquelas deficiencias observadas pola intervención no seu informe inicial.

a) Así, para o cálculo da recadación estimada pola taxa pola entrada de vehículos téñense en conta as tarifas correspondentes ás rúas de segunda categoría, e un número de entradas/saídas adecuado á tipoloxía das construcións, polo que o importe estimado na nova memoria considérase correcto.

b) Por outra parte, para a determinación do déficit de recadación xerado pola taxa de licenza de obras, considéranse no novo estudo os datos da liquidación do ano 2018 e o informe técnico-económico incorporado no expediente 2312-500 con motivo da modificación da ordenanza reguladora da taxa. Deste xeito, resulta que a taxa é deficitaria cubrindo o importe recadado no exercicio 2018 (971.747,54 euros) unicamente o 38,67% do custo derivado da prestación do servizo, polo que o ingreso negativo ou déficit xerado ascendería a un importe estimado de 232.174,94 €. Dito importe é coincidente co calculado por esta intervención.

Orzamento execución obras (A)	Tipo OF 2019 (B)	% déficit (C)	Importe déficit (A x B x C)
39.849.124,00	0,95 %	61,33 %	232.174,94

c) No que respecta á estimación dos gastos recorrentes, a memoria emprega agora os últimos datos sobre o custo efectivo dos servizos calculados e remitidos ao Ministerio de Facenda conforme á Orde HAP/2075/2014, do 6 de novembro, pola que se establecen os criterios de cálculo do custo efectivo dos servizos prestados polas entidades locais, en desenvolvemento do previsto no artigo 116 ter, da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das Bases do Réxime Local, introducido pola Lei 27/2013, do 27 de decembro, de racionalización e sustentabilidade da Administración Local, partindo dos datos contidos na liquidación do orzamento xeral, e das contas anuais aprobadas correspondentes ao exercicio 2017.

Aplicando este custo para a estimación dos gastos derivados da prestación dos servizos de tráfico, estacionamento e mobilidade; pavimentación das vías públicas; mantemento de zonas verdes; alumeadado público; abastecemento e saneamento; recollida de residuos e limpeza viaria; a memoria considera uns gastos regulares netos de taxas -isto é, unha vez descontados os ingresos derivados de prestacións de servizos financiados parcialmente mediante taxa-, de 193.713 euros anuais, que se consideran correctos.

IV.- En definitiva, coas estimacións consideradas no último informe de sustentabilidade económica incorporado ao expediente, e considerando un exercicio orzamentario non afectado polos ingresos puntuais non regulares, a actuación



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 28 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

consistente na modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura xera un superávit anual estimado ás arcas municipais duns 145 mil euros.

A maior abundamento, prevese obter un superávit extraordinario que se vai a xerar nos primeiros exercicios como consecuencia da liquidación do ICIO e o IIVTNU, de modo que o valor actual neto dos fluxos estimados de gastos e ingresos que se van xerar como consecuencia da citada actuación é positivo para calquera horizonte temporal considerado.

Conclusións.

Primeira. Conforme ao disposto no artigo 12.4 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana, a modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura, que se somete a aprobación inicial, incorpora un informe ou memoria de sustentabilidade económica co contido establecido no citado precepto, que conclúe que a urbanización do sector é sostible.

Segunda. Baixo as premisas e condicións consideradas no informe de sustentabilidade, avaliado o impacto que para a Facenda Local terá a a modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura, tal actuación pode resultar sostible dende unha perspectiva orzamentaria.”

O Xerente Municipal de Urbanismo, en data 13.09.19, emite a seguinte proposta conformada posteriormente pola técnica de Admon. Xeral do Servizo de Planeamento e Xestión e pola arquitecta xefa de Barrios Históricos,

“Visto o Acordo do Consello de data 27-08.2019 en relación coa aprobación inicial da Modificación Puntual do Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura. -expte. 16980/411 (relacionado 1053/400)- e como queira que con data 11-09-2019 presentouse pola promotora documento modificado no que se reparan as circunstancias non invalidantes postas de manifesto nos informes de Secretaria Xeral del Concello de 20-8-2019 e a Intervención Municipal de 23-8-2019, de conformidade cos novos informes favorables da Secretaria Xeral e a Intervención Municipal de 12-09-2019, proponse a adopción do seguinte...”

Deseguido o Xerente de Urbanismo emite a proposta que se transcribe na parte dispositiva deste acordo.

O Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo, en data 17.09.10, ditaminou favorablemente dita proposta.

Con data 3.10.2019, a Xunta de Goberno Local aproba a proposta.

VOTACIÓN: Con vinte e dous votos a favor dos membros do grupo municipal Socialista, señores e señoras Abelairas Rodríguez, Aguiar Castro, Aneiros Pereira, Blanco Iglesias, Caride Estévez, Espinosa Mangana, Fernández Pérez, Lago Barreiro, López Font, Losada Alvarez, Mejías Sacaluga, Pardo Espiñeira, Rivas González, Rodríguez Calviño, Rodríguez Díaz, Rodríguez Rodríguez, Silva Rego e a Presidencia, e mais dos membros do grupo municipal do Partido Popular, señores e señoras Egerique Mosquera, Gonzalez Castillo, López Roman e Marnotes González, a abstención do membro non adscrito, Sr. Pérez Igrexas e dous votos en contra dos membros do grupo municipal Mixto, señora e señor Mendez Fuentes e Pérez Correa, adóptase o seguinte,



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 29 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>

## ACORDO:

PRIMEIRO.- Prestar aprobación inicial á «Modificación puntual do Plan xeral de ordenación urbana do Concello de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura», instrumento urbanístico de iniciativa pública promovido por esta administración, e formulado pola entidade “Barrio do Cura Desarrollo, SLU” que inclúe a documentación presentada no Rexistro electrónico do Concello de Vigo con data do 29 de marzo de 2019, co código de solicitude COD.SOL.: W333931-4086, e asinada dixitalmente con firma válida, polo Director do equipo redactor don Alfonso Carlos Penela Fernández con data do 27.03.2019 con las modificaciones presentadas con fecha 11-09-2019.

SEGUNDO.- Someter a información pública o expediente incluíndo o resumo executivo, polo prazo de dous meses, mediante a publicación de anuncios no DOG, nun dos xornais de maior circulación da provincia, no Taboleiro de edictos desta XMU e na sede electrónica do Concello de Vigo, a efectos de que durante dito período poidan formularse alegacións e as suxestións pertinentes, computándose o remate do referido prazo de alegacións dende a data da publicación do anuncio no “Diario Oficial” de Galicia, dilixenciándose a documentación exposta pola Secretaria xeral, con notificación individual ás persoas titulares catastrais dos terreos afectados segundo relación catastral incorporada ao expediente.

Durante o referido prazo recadaranse os informes sectoriais que resulten preceptivos, de conformidade coa normativa urbanística e sectorial de aplicación. Asemade e simultaneamente e durante o mesmo prazo, se dará audiencia aos Concellos limítrofes.

TERCEIRO.- Acordar, consonte o disposto no 47.2 da LSG a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas no ámbito afectado no que resulte incompatible coa nova ordenación.

E para que así conste expido esta certificación de orde e co visto e prace do Excmo. Sr. Alcalde, coa salvidade do artigo 206 do Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais, en Vigo á data da sinatura dixital.

am

Vº e Pr.  
O ALCALDE,  
Abel Caballero Álvarez



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 30 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 28/10/2019 14:33

Páxina 31 de 31

EXPEDIENTE 16980\_411

CSV: 21E4C9-CB3EEF-DD8525-TC7ULR-DF8NPW-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <http://www.vigo.org/csv>